



VALUACION INMOBILIARIA

Nestor Ivan Guillen Velasco

Lic. Maria Fernanda Monserrath
Campos Roman

9° cuatrimestre

CUESTIONARIO VALUADOR: PREGUNTAS PARA NO REPROBAR (NI EN LA VIDA)

1. Explica brevemente la finalidad de la valoración hipotecaria y qué tipo de valor debe reflejar.
El inmueble sirve como garantía, por lo que su valor debe ser prudente, basado en el valor de recuperación.

2. ¿Cuáles son las partes esenciales que debe incluir un informe técnico de avalúo inmobiliario?
Portada, Cálculo técnico, Método aplicado, Descripción del inmueble, Datos del solicitante y finalidad del avalúo.

3. ¿Qué es la depreciación en el contexto del método de costo?
La depreciación es una reducción del valor de la propiedad debido a factores como la antigüedad, el mantenimiento.

4. Describe en qué consiste el método de mercado en la valuación inmobiliaria y cuál es su fundamento teórico.

Consiste en comparar directamente la propiedad a valorar con propiedades similares que ya han sido vendidas. Su fundamento teórico se basa en el principio de sustitución, que establece que un comprador racional no pagará más por una propiedad de lo que le costaría adquirir otra de similares características.

5. ¿Qué son los derechos reales y por qué es importante identificarlos claramente en una valuación?
Los derechos reales son derechos que afectan el uso y valor de un inmueble. Es fundamental identificarlos claramente en la valuación porque modifican el dominio pleno del bien.

6. Explica cómo se estima el valor del terreno dentro del método de costo.

Implica analizar terrenos similares en cuanto a ubicación, superficie y uso de suelo, se identificarían terrenos con precios por metro cuadrado en un rango determinado y se tomaría un promedio ponderado.

7. ¿Cuál es el propósito de la valoración fiscal y en qué contextos se puede utilizar?

Tiene como propósito estimar el valor de un bien para efectos impositivos, se puede usar en contextos como el cálculo del ISR por ganancia en una compraventa.

8. Menciona al menos tres tipos de informes de avalúo según sus características.

Cualitativo: Con énfasis en descripción y observaciones, utilizado cuando no hay suficientes datos técnicos. Cuantitativo: Cuando se aplican métodos con cálculo directo. Mixto: Una combinación de ambos para mayor confiabilidad.

9. ¿Cuándo es útil el método de capitalización de ingresos y cuál es su fórmula básica?

Es útil especialmente en inmuebles que generan renta o ingresos constantes. Su fórmula básica es:
$$\text{VALOR} = \frac{\text{Ingreso Neto Anual}}{\text{Tasa de Capitalización}}$$

10. ¿Por qué se recomienda la "valuación integrada" o el uso de múltiples métodos en la práctica profesional de la valuación?

Es especialmente útil cuando hay ambigüedades en los datos o se buscan diferentes fines (como hipotecario vs. catastral).